

# Bauträgergrundstück mit Bebauungsstudie für Reihenhausprojekt



**Objektnummer: 965/934**

**Eine Immobilie von s REAL Kommerz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2440 Gramatneusiedl
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	517,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Walter Adelman**

s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26253  
H +43 664 8387835

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

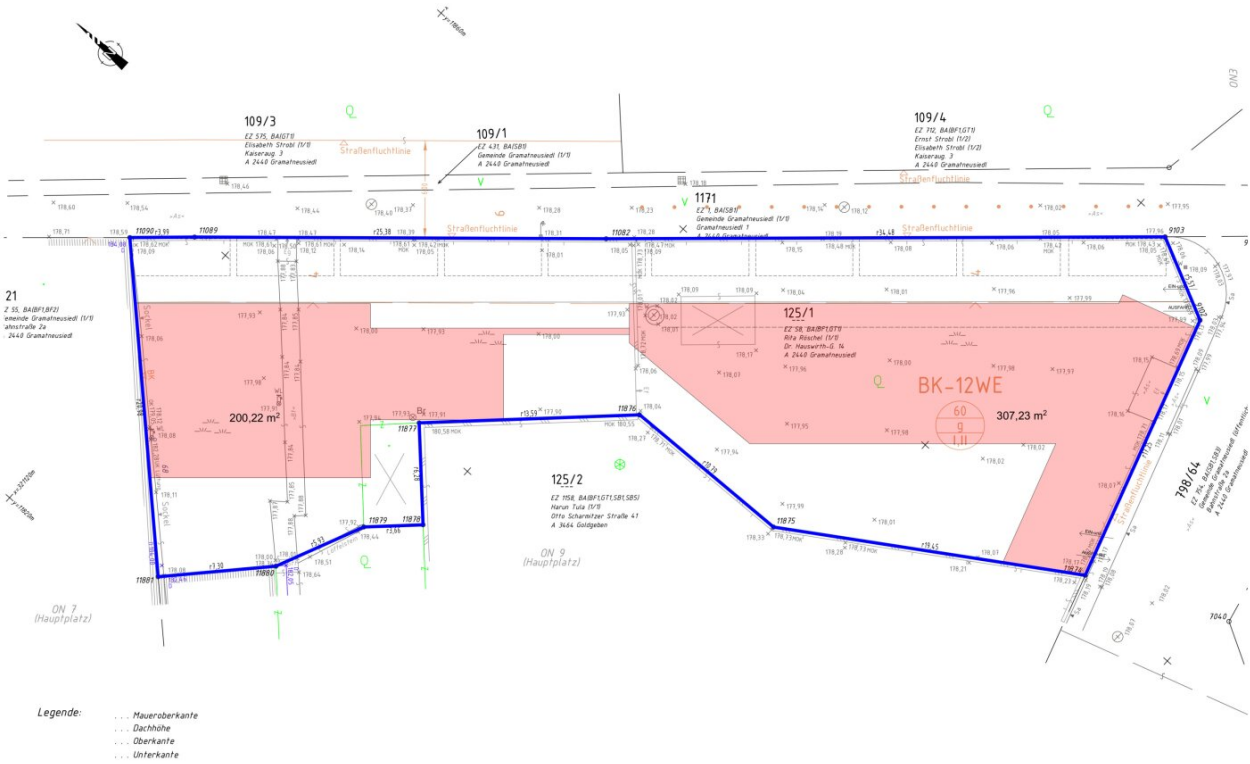




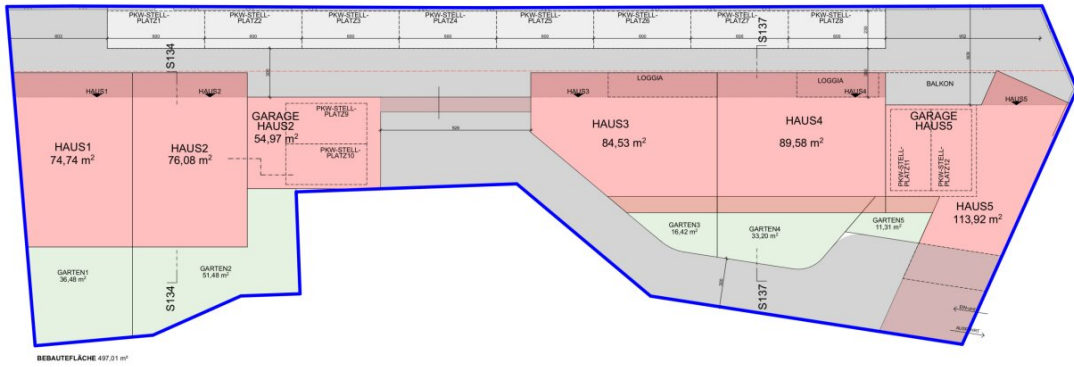




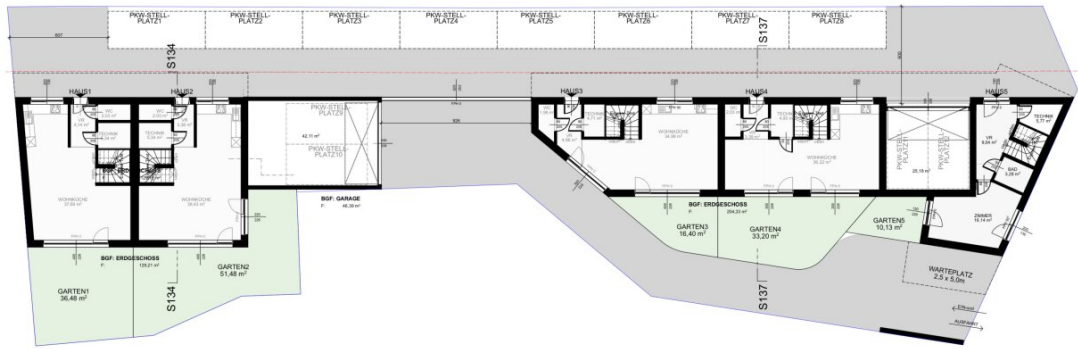
22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL	BEBAUUNGSANALYSE Lohnungsgeber	12.12.2022 (Datum)	LUFTBILD Flächenhaft	VORABZUG	Mitteil.
	ARCHITEKTIN EVELINA RZUCHOWSKA STÄDTLICHES BÜRO FÜR URBANES ENTWICKELN	BEZUGSWEG SA, 1210 Wien office@rzurowska.at		+43 650 510 78 12		



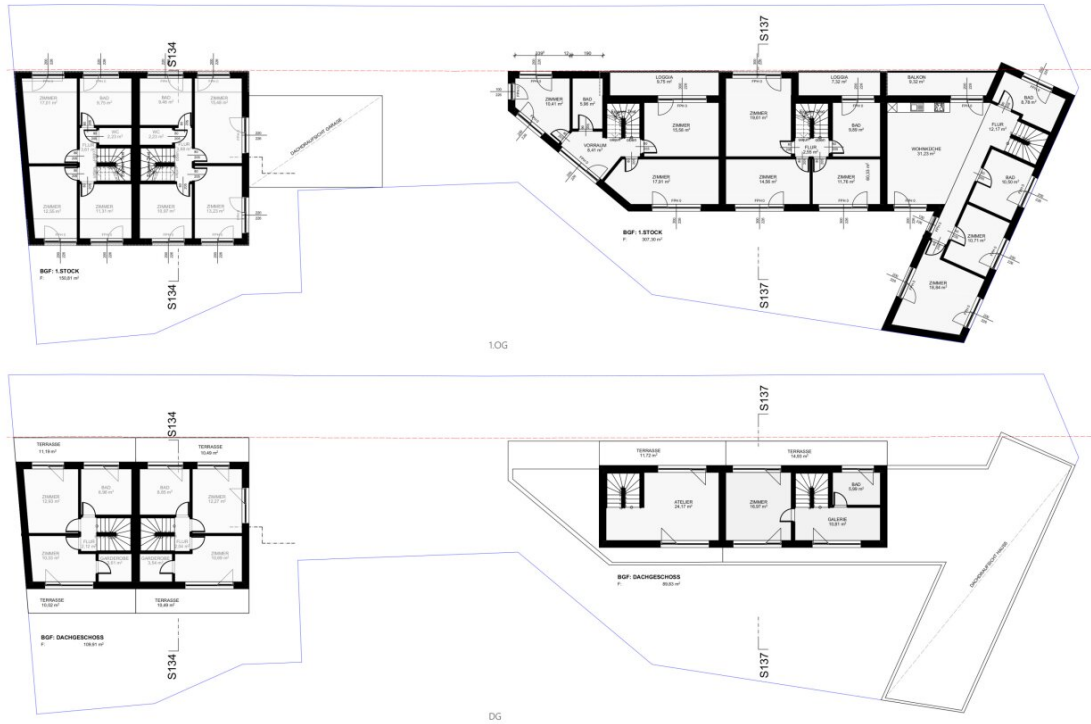
22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL	BEBAUUNGSANALYSE Lernungsphase	12.12.2022 Datum	GEOMETRPLAN Planmaß	VORABZUG	Mithos
	ARCHITECTIN EVELINA RZUCHOWSKA STADTLICH BEZUGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG	BEZUGSWEG SA, 1210 Wien office@rzuchovska.at		+43 650 510 78 12		



22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Lernungsphase	12.12.2022 Datum	LAGEPLAN Planstapel	VORABZUG	Mitbest.
	ARCHITEKTIN EWELINA RZUROWSKA STADTLICH BEPLANTE UND BEDECKTE ZWISCHENRÄUMEN	BEZUGSWEG SA, 1210 Wien office@rzurowska.at	+43 650 510 78 12			

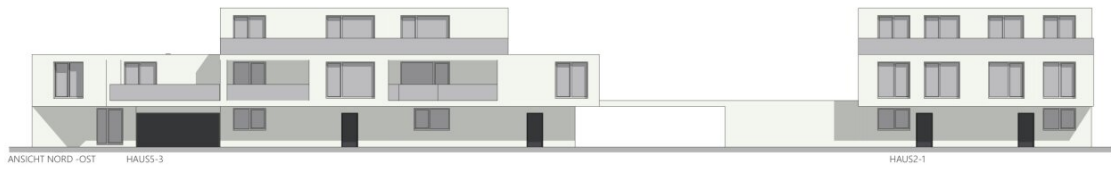


22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Lernungsarbeit	12.12.2022 Datum	ERDGESCHOSS Planstab	VORABZUG	Mithras
	ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA STÄDTLICHES BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND LÄNDE	BEZUGSWEG SA, 1210 Wien	office@rzurowska.at	+43 650 510 78 12		



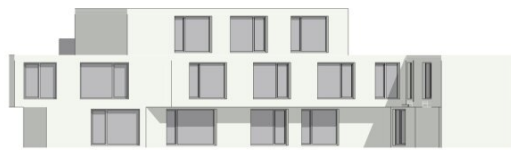
22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Lernungsbahn	12.12.2022 Datum	1STOCK DACHGESCHOSS Planstapel	VORABZUG	1:200 Maßstab
	ARCHITEKTIN EWELINA RZUČOWSKA STADLACH, REPUSCHTE UND BECKER 19, 230110-KWIENEN	BEZUGSWEG SA, 1210 WIEN office@rzurowska.at	+43 650 510 78 12			





ANSICHT NORD - OST HAUS3-3

HAUS2-1



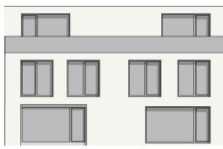
ANSICHT WEST HAUS3-4



ANSICHT SÜD HAUS5



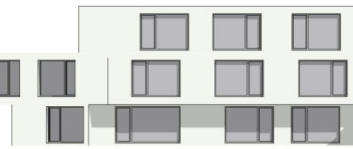
ANSICHT SÜD HAUS2



HAUS1-2



ANSICHT SÜD-WEST HAUS3-4

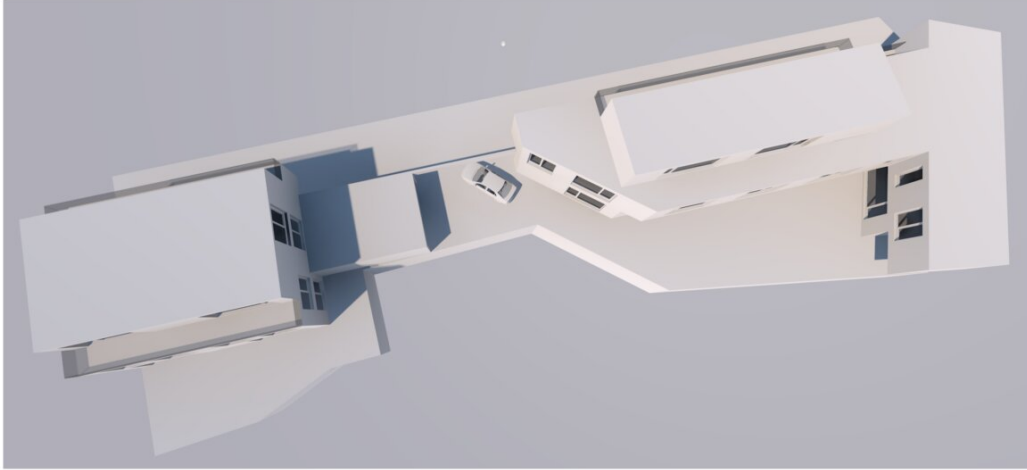


HAUS3-4



HAUS5

22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL	BEBAUUNGSANALYSE Lohnungsgeber	12.12.2022 Datum	ANSICHTEN Planmaß	VORABZUG	1:100 Maßstab
	ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA STÄDTLICHES BÜRO FÜR URBANES ENTWICKELN	BELOUZZWEG 8A, 1210 WIEN office@rzurowska.at		+43 650 510 78 12		



22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Lohnungsgeber	12.12.2022 Datum	VISUALISIERUNGEN DOPPELHAUS Planstab	VORABZUG	1:100 Maßstab
	ARCHITEKTIN EWELINA RZUČOWSKA STÄDTLICHES BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND LÄNDE	BEULIZWEG 8A, 1210 WIEN office@rzurowska.at		+43 650 510 78 12		



22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Lohnungsgeber	12.12.2022 Datum	VISUALISIERUNGEN Planmaß	VORABZUG	1:100 Maßstab
	<b>ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA</b> <small>STÄDTLICH BEFUGTE UND BEDECKTE ZWANGSWEISERIN</small>	<small>BEULIZWEG 8A, 12109 Wien</small> <small>office@rzuchowska.at</small>	<small>+43 650 510 78 12</small>			

	BGF				Grundstücks Größe in m²	Bebaubare Fläche gem. BB	mögliche Bebauung	bebaute Fläche	Bebauungs- dichte
BGF:	EG	1.OG	DG	Summe	1 060,00	60%	636,00		
Haus1-2		129,21	150,81	109,91			200,22		
Garage1		46,39							
Haus3-5 inkl. Garage2		204,33	307,3	89,83			307,23		
Gesamt				<b>1037,76 m²</b>			507,45		47,87%

	Lage	Haus 1	Haus 2	Haus3	Haus4	Haus5	Summe
EG		49,20	49,18	46,51	46,57	34,23	225,69
1.OG		56,46	55,05	58,27	58,37	92,23	320,38
DG		37,95	37,39	24,17	33,77		133,28
<b>WNF</b>		<b>143,61</b>	<b>141,62</b>	<b>128,95</b>	<b>138,71</b>	<b>126,46</b>	<b>679,35</b>
Garage1	EG		42,11				42,11
Garage2	EG					25,18	25,18
Loggia	1.OG			9,75	7,32		17,07
							<b>84,36 m²</b>
Garten	EG	36,48	51,48	16,40	33,20	10,13	147,69
Balkon/Terrasse	1.OG					9,32	9,32
Terrasse	DG	21,21	20,98	11,72	14,93		68,84
							-
KFZ-Anzahl	EG	2,0	2,0	2,5	2,5	2,5	12,0

Spielplatz: Kaiseraugasse 6 (25m entfernt)

22-21 Proj. Nr.	BVH KAISERAUGASSE 1, 2440 GRAMATNEUSIEDL Projekt	BEBAUUNGSANALYSE Leistungsphase	12.12.2022 (Datum)	SKIZZENHAFTES FLÄCHENABSCHÄTZUNG Planstadi	VORABZUG	Mithras
	ARCHITEKTIN EWELINA RZUCHOWSKA STADTLICH BEFUGTE UND BEZUGTE ZIVILINGENIEURIN	BEZUGSWEG 8A, 1210 Wien	office@rzuchowska.at	+43 650 510 78 12		



# Objektbeschreibung

## Bauträgergrundstück für Reihenhausprojekt!

Das gesamte Grundstück ist 1.060 m<sup>2</sup> groß. Es handelt sich um ein komplett ebenes, langgezogenes Eckgrundstück in unmittelbarer Zentrumsnähe.

- Flächenwidmung: BK für Bauland Kerngebiet 12 WE möglich
- Bebauungsstudie: lt. NÖ Bauordnung für 5 Wohneinheiten (inkl. 2 Garagen, 8 Stellplätze, Eigengärten, Balkone, Loggien usw.) liegt auf!
- Gewichtete Nutzfläche: 728 m<sup>2</sup>
- Bebaute Fläche: 497 m<sup>2</sup>

Traumhafte Spazierwege, ausgezeichnete Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten sowie Spielplätze sind in der Nähe vorhanden. Alle infrastrukturellen Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfes wie Bäcker, Banken, Frisör, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen etc. sind in nur wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Der Bahnhof liegt in der Nähe, fußläufig, Züge nach Wien fahren im 20 Minuten Takt. Fahrzeit Wien Hauptbahnhof 21 min. Die Anschlüsse wie Kanal, Wasser und Strom liegen an der Grundstücksgrenze.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.500m

### Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <3.000m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <9.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap